

**Toplage! Attraktive Geschäfts- & Einzelhandelsfläche mit  
großer Glasfront in Kalsdorf bei Graz**



**Objektnummer: 7386/20250668**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldkirchenstraße 36b
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2005
Nutzfläche:	200,23 m²
Zimmer:	1,50
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 152,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,56
Kaltmiete (netto)	1.851,91 €
Kaltmiete	2.269,51 €
Miete / m²	9,25 €
Betriebskosten:	417,60 €
Heizkosten:	262,00 €
USt.:	506,30 €
Provisionsangabe:	

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

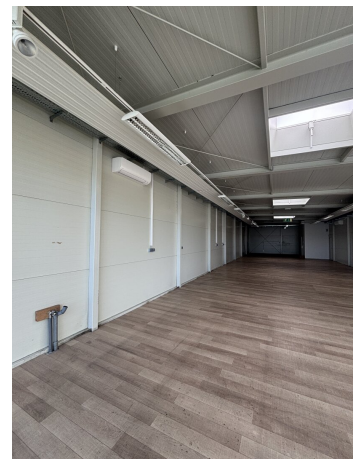
## Ihr Ansprechpartner

### Andreas Fischer

Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Geschäfts- und Einzelhandelsfläche mit 200,23 m² bietet ideale Voraussetzungen, um Ihr Unternehmen sichtbar und erfolgreich zu positionieren. Die großzügige Glasfront sorgt für maximale Aufmerksamkeit, viel Tageslicht und ein einladendes Ambiente, während der offene, flexibel gestaltbare Hauptraum zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Umsetzung Ihres Geschäftskonzepts eröffnet. Zusätzlich bietet das Gebäude umfangreiche Werbemöglichkeiten an den Außenfassaden, wodurch eine optimale Präsenz und Wiedererkennbarkeit Ihres Unternehmens gewährleistet ist. Ein besonderer Vorteil ist die direkte Lage an der B67, die durch ihre hohe Verkehrs- und Autofrequenz eine exzellente Sichtbarkeit und Werbewirksamkeit gewährleistet.

## Highlights auf einen Blick:

- ca. **200,23 m² Nutzfläche**
- **Große, offene Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche**
- **Große Glasfront & Außenfassaden** mit hoher Werbewirksamkeit
- **Separater Raum mit WC**
- **8 zugeordnete Parkplätze**
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <975m

Apotheke <1.325m

Krankenhaus <8.125m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.650m

Kindergarten <1.150m

Universität <9.600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <1.700m

Einkaufszentrum <5.975m

**Sonstige**

Geldautomat <1.375m

Bank <1.375m

Post <1.175m

Polizei <1.700m

**Verkehr**

Bus <400m

Straßenbahn <7.050m

Autobahnanschluss <2.050m

Bahnhof <1.025m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap